

SENADO

SECRETARIA

DIRECCION GENERAL DE COMISIONES

XLIIIa. LEGISLATURA
QUINTO PERIODO

COMISION DE
VIVIENDA Y ORDENAMIENTO
TERRITORIAL

DISTRIBUIDO Nº 2791 DE 1994

VERSION CORREGIDA POR
LOS ORADORES

MAYO DE 1994

PLAN QUINQUENAL DE VIVIENDA

VERSION TAQUIGRAFICA DE LA SESION DE LA COMISION
DEL DIA 10 DE MAYO DE 1994

A S I S T E N C I A

Preside : Señor senador Walter Belvisi -ad hoc-

Miembros : Señores Senadores Mariano Arana, Carlos Cassina, Wilson Elso Goñi y María Celia Priore de Soto

Invitados especiales : Señores Presidente y 2° Vicepresidente del Banco Hipotecario del Uruguay, escribano Pedro W. Cersósimo y doctor Juan Orticochea, respectivamente; Gerentes, Subgerente y Asesor de dicha institución, arquitectos Lorenzo Garabelli y Adhemar Valazza, contador Carlos Bueno y arquitecto Fernando Chebataroff, respectivamente

Secretario : Señor Luis Berrutti

Ayudante de Comisión : Señor Alfredo O. Brena

---

mar

SEÑOR PRESIDENTE.- Habiendo número, está abierta la sesión.

(Es la hora 14 y 07 minutos)

La Comisión de Vivienda y Ordenamiento Territorial de la Cámara de Senadores tiene el gusto de recibir nuevamente al señor Presidente y al segundo Vicepresidente del Banco Hipotecario del Uruguay, así como a su cuerpo asesor.

En el día de hoy vamos a considerar un tema que ha preocupado a esta Comisión, la cual ha demostrado interés en lo que hace al seguimiento de los planes de obra de ejecución y proyectos que tanto el Banco Hipotecario como el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente están llevando a cabo en este período de gobierno.

Con ese propósito nos hemos permitido invitar al seno de esta Comisión a representantes del Banco y del Ministerio en forma separada. Debo aclarar que esta Comisión sesiona los días martes a la hora 14, lo que nos impone un plazo de finalización de dos horas, pues el Senado tiene sesión ordinaria a la hora 16. En consecuencia, si no resultan suficientes esas dos horas, tendremos que abusar de la amabilidad que siempre ha demostrado el Banco Hipotecario --en especial, su Presidente-- para que podamos continuar en otra instancia. Pero aspiramos a que del diálogo que tendremos y del informe que vamos a recibir de las autoridades del Banco se pueda llegar a algo concreto en el día de hoy. De cualquier manera, agradecemos desde ya la presencia de nuestros visitantes y los dejamos en el uso de la palabra.

SEÑOR CERSOSIMO.- Los señores Senadores conocen el agrado con que siempre concurro a esta Casa, que también fue la mía y no ha dejado de serlo.

Debo decir que inmediatamente de recibir la amable invitación del señor Presidente y de los señores miembros de la Comisión el día 13 de abril para concurrir a este ámbito, dispuse que la Gerencia General designara un grupo de trabajo para que diera cumplimiento a la solicitud de la Comisión. Dicho grupo está conformado por los gerentes, arquitectos Lorenzo Garabelli y Ademar Valazza; el subgerente, contador Carlos Bueno; y el adscrito técnico, arquitecto Fernando Chebataroff, todos presentes hoy en esta sesión. Ellos han elaborado algunos informes con relación al tema que nos interesa, teniendo en cuenta la solicitud de la Comisión en el sentido de que sean analizados los aspectos cuantitativos y cualitativos de la ejecución del plan de viviendas, cuya aplicación corresponde al Banco Hipotecario.

Entiendo que para que se pueda aquilatar debidamente la verdadera situación del Banco Hipotecario en esta materia y sus actuales competencias, es necesario hacer una somera reseña acerca del pasado inmediato y mediato de la Institución.

Debemos tomar como referencia la Ley Orgánica del año 1915. El Banco tuvo sus competencias perfectamente delimitadas a través de esta norma legal y de las posteriores a aquella disposición, con las modificaciones y adiciones que se introdujeron en el transcurso del tiempo hasta 1977. El Banco tuvo una actuación específica, concreta y clara que le indicaba su Ley Orgánica, hasta el 31 de mayo de 1977, oportunidad en que se dicta el decreto ley número 14.166. Mediante este decreto ley se incorporan a las competencias del Banco Hipotecario --esto es necesario decirlo expresamente para entender las facultades que tenía la Institución hasta 1977 y desde ese año hasta 1990-- las que derivaban del Instituto Nacional de Viviendas Económicas, que fue suprimido por esa disposición; las de la Dirección Nacional de Viviendas, también suprimida por esa norma, que integraba la normativa de la Ley número 13.728, de 17 de diciembre de 1968 --o sea, la Ley de Viviendas-- entre todos los artículos comprendidos en aquella disposición legal.

Se incorporaron, además, al Banco Hipotecario las facultades y competencias de la ex Caja Nacional de Ahorro Postal --también suprimida-- y, desde luego, las del entonces llamado Ministerio de Vivienda y Promoción Social, que dejó de existir en 1977. Este Ministerio había sido creado en el año 1974, por lo que tuvo una vida efímera que no deseo al actual Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente. En consecuencia, todas aquellas facultades que no eran específicas y que nunca habían formado parte de las competencias del Banco Hipotecario, le fueron incorporadas, además de las que le correspondían por medio de la Ley Orgánica de 1915, modificativas y complementarias. Entonces, el Banco Hipotecario fue el único Ente u organismo ejecutor de la política de vivienda en el país; se transformó en un verdadero Ministerio de Vivienda, atendiendo tanto las viviendas llamadas de interés social como las que tenían un carácter no tan social y más suntuario. Es decir, las viviendas de categoría I a categoría IV; todas aquellas que atendían a la capa más modesta de la población con ingresos muy limitados y con subsidios generalizados que desdibujaban y deterioraban lo que específioamente determinaba la Ley de Viviendas de 17 de diciembre de 1968. Por lo tanto, el Banco Hipotecario del Uruguay comenzó a cumplir una función de esa naturaleza, recibiendo --a través de las normas existentes-- una asistencia estatal de U$S 2:000.000 por mes, además de otros recursos asignados expresamente por la legislación entonces vigente. Todo esto fue permitiendo a la Institución realizar la labor que le había sido encomendada a través de las disposiciones y leyes a que he hecho referencia. A través de la Ley N° 16.112, de 30 de mayo de 1990, se creó el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, delimitándose su campo de acción y también el del Banco Hipotecario del Uruguay. Posteriormente, al amparo de la mencionada ley se dictó el Plan Nacional de Vivienda, que fue habilitado por el Decreto N° 239 de 1992. A su vez, a través de la Ley N° 16.237, de 2 de enero de 1992, se modificaron disposiciones sustanciales de la Ley N° 13.728 --Ley de Vivienda-- delimitándose clara, específica y expresamente las competencias del Banco Hipotecario del Uruguay y del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente y determinándose así el régimen que rige actualmente para uno y otro Organismo.

Concretamente, el Plan Nacional de Vivienda, que fue remitido a la Asamblea General, estableció que se relevaba al Banco Hipotecario del Uruguay de la atención de la demanda no solvente,quedando a su cargo exclusivamente la demanda solvente, no pudiendo otorgar subsidios de naturaleza alguna. De este modo, se reservaba al Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, la atención de la demanda no solvente, es decir, la vivienda de interés social, con subsidios específicos y concretos otorgados en la forma establecida en la Ley número 13.728. A su vez, el Decreto N° 239, de junio de 1992 define claramente el concepto de demanda solvente, estableciendo que es aquella que se encuentra por encima de las 60 Unidades Reajustables, mensuales, tratándose en la actualidad de aproximadamente $ 4.000, ya que la Unidad Reajustable se cotiza a $ 66.49. Cuando la cantidad es menor a la señalada, debe actuar el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente. Esto significa que cambió el marco jurídico, institucional y social en que el Banco Hipotecario había desarrollado sus funciones en el período comprendido entre 1977 y 1990. Esto debe tenerse presente, porque de no interpretarse así, podría desconocerse de algún modo el verdadero concepto con el que se debe juzgar la actuación de los dos Organismos en cuestión. Todo esto hace necesario unir las soluciones que ambos puedan llevar a la práctica. Por nuestra parte, hablaremos de lo que hemos realizado en relación con el Banco Hipotecario del Uruguay, tanto desde el punto de vista cuantitativo como cualitativo, tal como se nos ha solicitado en este ámbito. Así, parte de las consideraciones previas --destinadas a establecer en forma clara y concreta el sentido de las competencias actuales de la Institución-- es necesario determinar que ellas están regidas por las cuatro normas a que me he referido: la Ley N° 16.112 --que creó el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente-- el Plan Nacional de Vivienda --que determina los casos en los que debe actuar el Banco Hipotecario-- el Decreto N° 239, de junio de 1992 y la Ley N° 16.237, de 2 de enero del mismo año, que entró en vigencia el 1° de febrero siguiente. Reitero que estas son las cuatro normas fundamentales que rigen la vida actual del Banco Hipotecario del Uruguay.

Desde el punto de vista cualitativo, en las pocas disposiciones en las que el Plan Nacional de Vivienda se refiere al Banco Hipotecario del Uruguay, se establece expresamente la necesidad de atender los compromisos preasumidos por la Institución. Aclaro que la norma correspondiente le llama Plan Quinquenal, pero como no tuvo una vigencia de cinco años, sino de cuatro, pasó a denominarse Plan Nacional de Vivienda.

Concretamente, sobre la necesidad de atender los compromisos preasumidos, el Plan estableció la necesidad de culminar las viviendas en construcción o proyectadas por la Administración anterior. Con la finalidad de permitir la adjudicación de esa oferta obligatoriamente dispuesta a través de las normas legales que he señalado, y pese a la limitación impuesta a la demanda por la nueva política habitacional --que consiste en que los destinatarios de las soluciones habitacionales sean familias con ingresos superiores a 60 UR mensuales-- en julio de 1992 implementamos la llamada licitación de cuota base para los conjuntos habitacionales del interior del país.

Teniendo en cuenta que el Plan Nacional de Vivienda determinaba claramente que se debía finalizar la construcción de las viviendas recibidas de la Administración anterior, el Banco Hipotecario se encontraba frente a una disyuntiva de hierro. Una de las posibilidades era cumplir estrictamente con los costos fijados por sus oficinas técnicas para todo el tiempo que demandara la tarea que, tal como saben los especialistas en la materia, en general se extiende a dos o tres años.

Dado que esas viviendas, algunas de las cuales eran hasta de cuatro dormitorios, estaban ubicadas en lugares del territorio nacional inaccesibles para las familias de modestísimos recursos, el Banco se encontró ante la situación de no poder colocarlas.

Así, se producían dos efectos irreversibles para la Institución. Ante eso, nos sentimos en la necesidad de solucionar tal aspecto, para que esas viviendas no siguieran pesando en forma estática en el patrimonio del Banco y a los efectos de poder cumplir la finalidad social que el Organismo nunca abandonó, pese a sus limitaciones, y que trata de seguir cumpliendo, y cumple en la actualidad, tal como vamos a demostrar.

A esos efectos, ideamos el sistema de licitación de cuota base. En el primer llamado, la oferta del Banco era inaccesible, tanto para los presuntos adjudicatarios, como para los ahorristas, quienes habitaban, muchas veces, en localidades prácticamente desconocidas, tales como Palo Solo o Egaña, etcétera. De esa manera, el Banco se encontraba sin los elementos necesarios para vender esas unidades habitacionales las que reitero, pesaban en su patrimonio y no permitían cumplir con la finalidad social que se quería llevar adelante.

La licitación de cuota base dio extraordinarios resultados y nos permitió colocar, prácticamente, todas las viviendas con que se contaba. Por la misma, en el segundo llamado, se colocan los ahorristas de acuerdo con los datos que nos envían los gerentes de nuestras sucursales, según el lugar de ubicación de la vivienda, la tipología de las mismas, el número de dormitorios, las posibilidades del adjudicatario, etcétera, todo lo que determina, de hecho, que el precio de las viviendas descienda hasta un 49% o 50% respecto del que tenía en el primer llamado.

Se me podrá decir cómo es posible que el Banco Hipotecario venda por debajo de los precios fijados a través de sus oficinas técnicas, sin incurrir en responsabilidad administrativa. Al respecto, podemos decir que, luego de extensas deliberaciones y profundos estudios, pudimos demostrar que, al mantener en el patrimonio del Banco esas viviendas, sin colocarlas, se provocaba un doble efecto, que no era deseable para el Banco, para ninguna institución, ni para ninguna persona física o jurídica. Me refiero a la permanencia, en el activo fijo de la Institución, de bienes que pesaban sobre ella y que no se podían colocar, disminuyendo así los recursos que permitirían una retroalimentación del sistema y, a la vez, obtener un beneficio. Esto es lo que los economistas llaman el costo de oportunidad, es decir, vender a un precio que pudiese ser absorbido por el mercado para que el dinero se utilizara en otros conjuntos habitacionales, recuperando así la diferencia de precio que, de otra forma, no era posible lograr.

A continuación, quisiera destacar algunas medidas que hemos tomado. Por un lado, restablecimos la línea de préstamos para adquisición de vivienda nueva o usada, clausurada desde 1988. Esta línea es para ahorristas habilitados y para ahorristas en general, incorporándose un préstamo, en vales, para gastos de escrituración.

El número de préstamos para adquisición de viviendas nuevas y usadas, concedido en 1993 y a conceder en 1994, a través de este sistema, reabierto en marzo de 1993, ascenderá a 7.200. En marzo de 1993, se otorgaron 480 préstamos; en julio del mismo año, 500; en setiembre, 500 y, en diciembre, 800. Como se ve, en 1993, se otorgaron 2.280 préstamos.

En 1994, se han adjudicado, en marzo, 1020 préstamos; en julio, se otorgarán 1.600 y, en octubre, 2.300. Es decir, 4.920, con lo que se completará los 7.200 préstamos a que me referí hace unos momentos, para adquisición de vivienda nueva o usada. Con ese fin, se otorgan 1.800 UR, más 250 UR para gastos de escrituración, en vales y sin necesidad de rendir cuentas sobre ellas, con lo que los préstamos llegan hasta 2.050 UR. Actualmente esto, traducido a dólares, asciende a una suma del orden de U$S 28.500 por cada operación. Debo decir que insistentemente y con justicia, se nos pedía que reabriéramos esta línea de créditos, pero no pudimos hacerlo hasta no consolidar la salud económica y financiera de la Institución, lo que pretendemos haber logrado y que se pone de manifesto a través de un patrimonio muy firme y sólido de U$S 1.281:000.000, con un activo de U$S 2.777:000.000 y con un patrimonio proyectado, a diciembre de 1994, de U$S 1.490:000.000. Además, contamos con una relación pasivo-patrimonio que es la más baja del país y que determina la salud económica de la Institución. Reitero que todo esto se ha logrado a través de una administración que procuró la consolidación del aspecto económico y financiero del Banco Hipotecario del Uruguay, a lo que aspiramos desde que asumimos su conducción.

Asimismo, creamos el sistema contractual de ahorro y préstamo, en dólares, para la vivienda. Me refiero a los llamados círculos de ahorro, que han tenido verdadero éxito. Se trata de círculos de U$S 15.000 y U$S 20.000, con sistema de sorteo y licitación. En un plazo de cinco años, el ahorrista puede acceder a la vivienda, firmando

la escritura de compra-venta y, los plazos, son a 15 ó 18 años, según los casos.

Además, contamos con el sistema de "leasing" inmobiliario, instrumentado a través de una ley de octubre de 1989. Se trata del préstamo de uso con opción de compra, para, en este caso, el sistema operativo de la Institución. El sistema de cofinanciamiento de viviendas, de carácter privado, se aprobó hace pocos días, luego de un largo y minucioso estudio realizado por nuestros técnicos que se efectúa a través de la concurrencia de agentes financieros y de la construcción, que permite llegar a soluciones habitacionales, como consecuencia de esa conjunción económico financiera.

Cabe destacar que el Banco Hipotecario, desde el punto de vista financiero, va a tener una participación pequeña. De todos modos, se darán soluciones habitacionales muy efectivas sin empapelar la plaza, ya que se hará a través de documentos o de moneda escritural con plazos de siete u ocho años. Naturalmente que esto va a determinar un empuje muy importante en los niveles de construcción, sin perjuicio de otros sistemas que voy a mencionar posteriormente.

Por otra parte, debo señalar que el Banco ha colaborado con el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente en el desarrollo de su actividad. En ese sentido, queremos destacar la prestación de los servicios técnicos de nuestra Institución en los trámites de las cooperativas de vivienda por ayuda mutua. También se han realizado convenios para la construcción de viviendas destinadas a familias cuyos ingresos se ubican entre treinta y sesenta Unidades Reajustables mensuales. A tales efectos, el Banco ha firmado convenios con el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente. Concretamente, me refiero a los subsidios específicos que se otorgan en estos casos. De conformidad con disposiciones establecidas por el Banco Interamericano de Desarrollo, en determinadas circunstancias, podemos redescontar en el Banco Central.

Asimismo, tenemos en vigencia determinadas líneas de préstamo. Hemos reorganizado los reciclajes, dándoles mayor amplitud y otorgándoles --dicho entre comillas- "características de préstamos blandos". Se han cifrado muchas expectativas en este sistema --no sólo nosotros sino también mucha gente de todo el país-- que dará soluciones habitacionales a muchas personas.

También se ha abierto una línea de crédito para la adquisición de vivienda nueva o usada, destinada a no videntes y discapacitados en general. Concretamente, esta nueva modalidad se inauguró en el año 1991.

Por otra parte, cabe destacar que el Banco también tiene créditos destinados a matrimonios jóvenes, entendiéndose por tal aquellos en los que la mujer tiene hasta 35 años de edad inclusive, sin importar la del hombre. Este sistema ha tenido una gran aceptación por parte de ahorristas y ahorristas, que lo serán en el futuro y antes del préstamo del Banco.

Hemos establecido de manera expresa una línea de crédito que abarca a los inscriptos en el RAVE. Asimismo, se ha mantenido y ampliado la construcción de vivienda individual. También debemos mencionar la refacción, ampliación y terminación de unidades habitacionales con destino a ahorristas habilitados. Es dable destacar los préstamos para mantenimiento y también para la radicación de viviendas; ese último sistema nuestra Institución lo ha implementado a título de prueba en Montevideo y en otras áreas prioritarias. El Banco ha elaborado un nuevo plan de construcción de viviendas, que será ejecutado luego de que sea aprobado por el Directorio.

Debemos señalar que las viviendas financiadas por el Banco en la actualidad son, exclusivamente, las de categorías II, III y IV.

Fundamentalmente, se toma en cuenta las de categorías II, ya que prácticamente no hay de III y IV. El Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, es el que tiene a su cargo los préstamos para viviendas de categoría I, en virtud de los ingresos de las personas a las que están dirigidos. Estos se llevan a cabo con subsidios. Todos los datos de categorías de viviendas, construcción de éstas, etc., figuran en el cuadro muy detallado que acabo de entregar al señor Presidente de esta Comisión.

Reitero que los programas de viviendas correspondientes a la categoría I pasaron al Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente. Se trata de tipologías apropiadas para sectores de escasos recursos que carecen de suficiente capacidad de pago y que, por lo tanto, requieren de subsidios para lograr una solución habitacional.

En lo que tiene que ver con los diversos programas de acción coordinada con las Intendencias, se nos ha preguntado por qué no seguimos haciéndolos. En realidad, es prácticamente imposible porque casi todas esas viviendas son de categoría I. Además, debe tenerse en cuenta que puede decirse que en general hay mutación en el enfoque político de los Gobiernos Departamentales con respecto a la construcción de viviendas.

Todos los programas de MEVIR ya no corresponden más a la órbita del Banco Hipotecario, porque son de categoría I. Nuestra Institución construyó 851 viviendas con fondos subsidiados, prácticamente con escasa capacidad de retorno, dada la calidad de los destinatarios. Pero ya no continúa con esta línea de crédito.

También se han desarrollado algunos programas por acción directa bajo la modalidad "de precio, proyecto y terreno" (PPT) que han pasado al Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, los son categoría I. Cabe señalar que diversos programas del sector privado, como por ejemplo, las cooperativas de ayuda mutua, se tramitan en el Ministerio de Vivienda.

A grandes rasgos, esto es lo que ha hecho el Banco. No deseo abundar en detalles, en virtud de que el señor Presidente me ha solicitado que fuera breve.

En cuanto a los aspectos cuantitativos --que es el otro tema sobre el que se me había solicitado información--, debo señalar que a partir de julio de 1990 --fecha en que asumimos la dirección del Banco Hipotecario-- la gestión de la Institución, en esos términos, se ha concretado así: a febrero de 1994 se habían terminado 10.402 viviendas.

Por su parte, los datos a marzo de este año -- que nos fueron entregados en el día de ayer-- indican que se habían culminado 10.558 viviendas en conjuntos habitacionales a través de los sistemas público y privado. Esto surge del cuadro N°1, en el que se reflejan los datos actualizados a marzo de 1994.

Cabe señalar que se considera vivienda terminada aquella cuyo avance de obra no es inferior al 95%.

Por otra parte, a marzo de este año se habían entregado 4.628 viviendas por las distintas modalidades del sistema público: acción directa, PPT y acción coordinada con otros organismos, con excepción de MEVIR. Se considera que una vivienda ha sido entregada cuando el adjudicatario respectivo recibe la llave de parte del Banco.

A esta altura, quiero significar que en 1994 el Banco Hipotecario va a entregar 4.547 viviendas, es decir, aproximadamente 3,7 veces más que las adjudicadas en cada uno de los cuatro años anteriores. Al 28 de febrero había 6.447 viviendas en construcción, mientras que al 30 de marzo, las viviendas en construcción eran 6.309, según el cuadro N° 6. De ellas, 38 no tienen avance físico de obra.

Al 30 de junio de 1990, las viviendas en construcción o comprometidas eran 20.001, de las que 8.379 --o sea, el 41% del total-- no tenían avance físico de obra.

Según estudios del Departamento de Planificación y Control de Gestión, dicha cifra se reduciría a 19.229 unidades --es decir que habría una diferencia de 772 unidades-- en conjuntos habitacionales. De ellas, 7.191 no tenían avance físico de obra.

En conclusión, pues, el Banco Hipotecario ha debido adecuar sus inversiones, tanto en volumen como en condiciones, al nuevo papel que le ha tocado desempeñar en la política de vivienda del país.

De acuerdo con él, solamente puede realizar operaciones que respeten la concordancia entre condiciones de captación y acreditación y recibió asistencia financiera limitada a lo establecido en las siguientes disposiciones legales: artículo 599 de la Ley N° 16.170, de 28 de diciembre de 1990; artículo 434 de la Ley N° 16.226, de 29 de octubre de 1991, y artículo 81, literal C), de la Ley N° 16.237, modificativo del artículo 81 de la Ley N° 13.728, que es la norma madre en materia de vivienda.

Sin embargo, como resulta de lo expuesto a grandes rasgos, se ha logrado un significativo nivel de soluciones habitacionales. Se trata de una obra física alcanzada con fondos propios. Es necesario que esto quede bien en claro.

A esta fecha, no recibimos prácticamente aportes extra-proyecto y desde los primeros meses de 1990, no se reciben las partidas que estaban determinadas por la legislación entonces vigente.

De todas maneras, se ha cumplido con el cometido social de proporcionar vivienda decorosa a los ahorristas que aspiran a una solución habitacional.

El 19 de mayo se va a realizar la emisión --desde ya invito a los señores Senadores a la presentación que tendrá lugar en el día de hoy a la hora 17 y 30-- de los Bonos Hipotecarios Reajustables por el Indice de Precios del Consumo. Se emitirán títulos por un monto de $ 99:000.000, a 10 años de plazo y al 5% de interés anual, ajustables por el Indice de Precios del Consumo. De esta manera, estamos efectuando la mutación del perfil de nuestros pasivos, efectuando lo que los economistas denominan el "calce" de tasas y monedas, con las características de nuestros activos. Por ello, hemos establecido una extención de los plazos.

Es decir que, de esta forma, hemos llevado a cabo el calce de los plazos; el de las monedas lo hemos implementado con el Banco Central del Uruguay. A su vez, también estamos realizando el calce de las tasas, no sólo mediante la reducción que está experimentando la captación a través de los niveles conocidos para intereses pasivos, sino también por medio de estos Títulos, que son a largo plazo y a un interés del 5% anual.

Entonces, con esta medida lograremos, simultáneamente, dos de los efectos fundamentales (calce de tasa y plazo) para continuar con la política de sanear el perfil económico y financiero de la Institución.

Debo señalar que esta emisión de títulos fue primitivamente establecida por la Ley N° 16. 170, de diciembre de 1990.

Cabe aclarar que también puede ser en moneda extranjera, de conformidad con las disposiciones del artículo 437 de la Ley N° 16.226, de octubre de 1991. Además, la nueva emisión fue autorizada por la Ley N° 16.456, de 22 de diciembre de 1993. Es decir, que el Banco cuenta con la posibilidad de adecuar y de "calzar", no sólo los plazos, sino también las tasas de interés, así como de ir consolidando aspectos que son fundamentales en lo que dice relación con la concreción de su salud económica y financiera.

(Se suspende la toma de la versión taquigráfica)

(Se reanuda la toma de la versión taquigráfica)

SEÑOR PRESIDENTE.- La Presidencia estima oportuno que se agregue a la versión taquigráfica la información adicional que el señor Presidente del Banco Hipotecario del Uruguay termina de brindar.

SEÑOR CERSOSIMO.- De acuerdo con el Plan Nacional de Vivienda, se planificó obtener desde julio de 1991 a junio de 1995, 14.700 soluciones habitacionales, es decir, viviendas terminadas.

Con respecto a los préstamos unifamiliares --dicho Plan no discrimina entre préstamos de construcción y adquisición de vivienda usada-- serían 8.800. Los préstamos unifamiliares, la construcción individual y la adquisición de vivienda usada totalizarían 23.500 soluciones habitacionales, con una inversión de U$S 297:600.000, sin especificar --reitero-- la discriminación o --como lo denominan los economistas-- la apertura de préstamos para construcción y adquisición de vivienda usada.

Por su parte, lo ejecutado desde julio de 1990 a marzo de 1994 --naturalmente, debemos tener en cuenta que el Banco Hipotecario del Uruguay ha concretado soluciones habitacionales, que no habían sido consideradas por el Plan Nacional de Vivienda, pues éste no comprende un período de cinco años y por ello no se denomina Plan Quinquenal, razón por la cual no podíamos dejar de lado las viviendas que se construyeron durante el tiempo en que dicho Plan no había sido aprobado-- se concreta en 10.558 viviendas, con 7.710 préstamos unifamiliares.

Esa cantidad se desglosa en 4.038 viviendas en construcción individual y 3.672 en adquisición de vivienda usada, lo que suma 7.710 soluciones habitacionales.

De modo que el total ejecutado es de 18.268 soluciones habitacionales.

La ejecución prevista para el período que va de abril a junio de 1994, es de 2.217 soluciones habitacionales.

De este modo se llega a 12.775 soluciones habitacionales a junio de 1994. Los préstamos unifamiliares suman --en el complemento de abril a junio-- 681, totalizando 8.391.

La cifra es de 4.143 en construcción individual y 4.248 en adquisición de vivienda usada. Por lo tanto, el total sería 21.166 soluciones habitacionales. La inversión representa en lo planificado desde julio de 1991 a junio de 1995, U$S 297:600.000. Lo ejecutado hasta marzo de 1994 es de U$S 354:240.000. Desde abril de 1994 hasta junio de 1994, se van a invertir U$S 29:400.000. De modo que en ese período de cuatro años que va desde julio de 1990 hasta junio de 1994, la inversión será de U$S 383:640.000; y desde julio de 1994 a junio de 1995 se realizarán 6.680 soluciones habitacionales más, de acuerdo con la información suministrada por la Gerencia de Arquitectura respecto a los conjuntos actualmente en construcción, con una inversión de U$S 152:000.000. Como es natural, no se incluyen las viviendas que se terminarían según el Plan de Construcción en proceso de elaboración.

Por lo tanto, son 21.166 soluciones habitacionales; hasta junio de 1994 U$S 29:400.000 es la inversión total desde abril de 1994 hasta junio de 1994. La inversión se ubica en U$S 383:640.000 desde julio de 1990 a junio de 1994 y la correspondiente desde julio de 1994 hasta junio de 1995, se sitúa en U$S 152:000.000. En el período que va de julio de 1990 a junio de 1995, la inversión totaliza U$S 535:640.000, con 27.846 soluciones habitacionales.

mim.

En el período que va de julio de 1990 a junio de 1995, la inversión totaliza U$S 535:640.000, con 27.846 soluciones habitacionales.

En el desglose respectivo, se puede estimar que los conjuntos habitacionales suman U$S 262:580.000 y la construcción individual U$S 127:508.000, mientras que a adquisición de vivienda usada corresponden U$S 145:562.000.

Con respecto a las 23.500 soluciones habitacionales planificadas y las que estimamos construir en los cinco años de nuestra gestión, que serían 27.846, hacemos al respecto, las reflexiones siguientes, de esta manera:

Si comparamos proporcionalmente este total de 27.846 soluciones habitacionales en cinco años con el plan de cuatro años, es decir, por el que se prevé la construcción de 23.500 viviendas, tenemos un 18.5% más de lo previsto en el Plan, lo que significa un estimativo de 22.277 soluciones habitacionales en cuatro años, o sea que se ejecutaría un 95% en períodos iguales.

Esta es la conclusión que se extrae de los informes de nuestras oficinas técnicas en lo que tiene que ver con la realización del plan previsto, de lo ejecutado y de lo que realizaremos en el transcurso de los cinco años de nuestro mandato.

Si se nos preguntara por qué la inversión planificada fue de U$S 297:600.000 y la inversión prevista hasta junio de 1995 es de U$S 535:640.000, tomando todos los conjuntos habitacionales, construcción individual y vivienda usada que en diciembre de 1990 cada UR era de U$S 6.87, mientras que en marzo de 1994 esa proporción ascendió a U$S 13.73 por cada UR.

A su vez, el Plan Nacional de Vivienda toma U$S 8.50 por cada Unidad Reajustable.

lt. 3

Esa mayor cantidad de dólares se debe, precisamente, a la diferencia de cotización o de valor entre la UR y el dólar desde esa fecha a la actualidad.

Esto es lo que hemos realizado en función de lo establecido en el Plan Nacional de Vivienda, teniendo en cuenta, además, la evolución de algunos índices relevantes de 1990 como, por ejemplo, el Indice de Precios del Consumo, la Unidad Reajustable, el boleto colectivo urbano y el dólar.

De esa comparación es que resulta el sentido de esta inversión que hemos realizado y que continuaremos realizando en el correr de este año, sin tener en cuenta el plan de construcciones, ni tampoco todo lo que tiene que ver con el Sistema Integrado de Acceso a la Vivienda, puesto que a ninguno de ellos se hacía referencia en el Plan Nacional de Vivienda cuando fue estructurado en 1991.

Quiere decir, entonces, que a todo esto habría que agregar la eventual inversión del plan de construcción del Banco Hipotecario y del Sistema Integrado de Acceso a la Vivienda, que, según declaraciones del Ministro de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente publicadas en la prensa y de lo que resulta de sus manifestaciones en esta Comisión en la última sesión a que asistió, llegará, al finalizar su mandato a 15.000 soluciones habitacionales.

De acuerdo con lo que hemos expresado en esta brevísima exposición realizada, para tener un panorama de lo que fue el Banco Hipotecario desde su nacionalización hasta 1977 y desde esta última fecha hasta 1990 y lo que es desde esta fecha en adelante, es necesario adicionar a las soluciones habitacionales realizadas por nuestra institución las que lleva y llevará a la práctica el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, con lo cual estaríamos llegando a más de 40.000 viviendas en caso de cumplirse --como esperamos-- las

previsiones del Plan de Vivienda hasta ahora ejecutado, con proyecciones muy definidas de nuestra parte y también, las que el señor Ministro de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente ha expuesto en esta Comisión y en distintos medios de comunicación.

Insisto en que esto es lo que debe tomarse en cuenta porque, repito, lo que antes correspondía sólo al Banco Hipotecario del Uruguay, hoy está dividido entre dos organismos, uno de ellos con demandas prácticamente no solventes.

Particularmente, nosotros intervenimos para dar, también, un matiz social entre UR 30 y UR 60 en concurrencia con el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente; pero nuestra competencia se limita exclusivamente a núcleos familiares con ingresos mensuales de más de 60 Unidades Reajustables y a su vez, al Ministerio corresponde de 60 Unidades Reajustables hacia bajo.

Todo ello, pues, conforma un panorama que es necesario tener en cuenta al momento de juzgar la actuación de los organismos que tienen la responsabilidad de realizar y financiar soluciones habitacionales en el país, en este caso, el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente y el Banco Hipotecario.

(Se suspende la toma de la versión taquigráfica)

(Se reanuda la toma de la versión taquigráfica)

SEÑOR PRESIDENTE.- La Presidencia deseaba trasmitir una preocupación y, a la vez, plantear una pregunta en relación a todos los datos e información que se ha proporcionado, fundamentalmente, por parte del Presidente del Banco Hipotecario del Uruguay.

Si bien conocemos el ordenamiento jurídico y las modificaciones que se han hecho desde la creación del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, así como las competencias que muy bien explicaba el señor Cersósimo, nuestra preocupación es que si bien el Banco Hipotecario ya no tiene el criterio y la decisión de otorgar subsidios, de atender los sectores más bajos y de asistir a aquellas familias que tienen ingresos inferiores que oscilan entre 30 y 60 Unidades Reajustables --estas pasarían a ser atendidas por el Ministerio mencionado y estarían dentro de la categoría I-- nos preguntamos qué sucede --esto ya lo hemos manifestado públicamente y es un reclamo que recibimos a diario-- con aquellas familias que teniendo esa condición y siendo hoy deudores del Banco Hipotecario están sufriendo una política que quizás de aquí para adelante pueda ser sana y atendida complementariamente con lo que hace actuación del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente. Sucede, entonces, que aquellas familias que obtuvieron préstamos del Banco Hipotecario perteneciendo a la categoría I han quedado hoy sometidas a una política que no es acorde a su situación socioeconómica. No sé si ha quedado claramente expresado cuál es nuestra preocupación.

Detrás de toda esta problemática está el tema de las tasas de interés. Sabíamos que para las cooperativas de vivienda éstas se situaban en un 2% y que había préstamos de categoría I que no llegaban al 6% de lo que hoy pagan por sus préstamos. Indudablemente, estamos hablando de un sector importante de deudores del Banco Hipotecario que están en una situación de muchas dificultades y quizás el propio Directorio conozca hasta dónde existe o no una mayor o menor morosidad por imposibilidad de pago. De todos modos, no cabe la menor duda que hoy por hoy existe un grupo muy numeroso de familias en todo el país que están sufriendo, repito, una política diferente a la del Banco Hipotecario habiendo ingresado con una situación socioeconómica diferente porque, en aquel entonces, era el

Banco Hipotecario del Uruguay el que, en definitiva, cumplía las funciones que hoy tiene el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente. Esta es una reflexión que seguramente merecerá un comentario del señor Presidente, escribano Cersósimo.

Por otro lado, desearíamos plantear una pregunta que apunta a saber si dentro de esa salud financiera, de esa situación que en la primera parte de su exposición exponía el señor Presidente, no ha incidido también la relación del dólar con la Unidad Reajustable, así como también la tasa de interés que se paga en dólares por lo que toma el Banco Hipotecario con respecto al 7% que cobra por su préstamo en Unidades Reajustables. Dicha relación se ha deteriorado considerablemente --no sé si este es el término correcto-- porque mientras que el dólar tiene un aumento anual de un 32%, la Unidad Reajustable, por incidencia del aumento del costo de vida, aumentó un 60%. Quiere decir que hay una notoria diferencia en la relación entre la Unidad Reajustable y el dólar como tasa de interés pagada en dólares y tasa de interés que se le cobra al préstamo en Unidades Reajustables.

Estos eran los dos puntos que deseaba plantear y agradezco al escribano Cersósimo algún comentario que pueda hacer al respecto.

SEÑOR CERSOSIMO.- Trataré de contestar brevemente las interrogantes planteadas por el señor Presidente.

En lo que tiene que ver con las cuotas y con la morosidad que existe en el Banco Hipotecario del Uruguay, informo a los señores Legisladores que he traído la estratificación de cuotas, que dejaré a vuestra disposición.

Muchas veces se dice que hay cuotas imposibles de pagar y que indudablemente significan verdaderos sacrificios para muchas personas. Sin duda, esto puede ser así y si bien no lo descarto, ni lo niego, ello ocurre en un porcentaje insignificante y fundamentalmente se da en aquellos que han contratado en categorías III y IV. Quizás también pueda haber algún caso de categoría II. De todas maneras, en esta estratificación de cuotas que tengo en mi poder figura que, por ejemplo, en materia de préstamos a

escriturar, en relación a las cuotas exigibles, tenemos que el 80% de los deudores del Banco Hipotecario paga menos de $ 1.200; el 75%, menos de $ 1.000 y solamente un 15% estaría pagando más de $ 1.400. Todo esto dicho con respecto a préstamos hipotecarios, es decir, que menos del 84% de los deudores de la Institución pagan $ 1.300 y el 75% paga $ 1.000 mensuales. O sea que prácticamente dos de cada tres deudores pagan menos de $ 900.

En cuanto a los promitentes compradores que son, naturalmente, los más modestos, los señores Senadores podrán ver que el 97% --prácticamente la totalidad-- no alcanza a pagar $ 1.400 por mes y el 92% de esos promitentes compradores paga no más de $ 900 mensuales. Es decir que sólo un 8% paga más de $.900 y una pensión --digo esto aunque no es dable comparar una situación con otra-- cuesta la misma cantidad, o más.

Aquí también se ha mencionado lo que tiene relación con las cooperativas y, el señor Presidente de la Comisión mencionó el tema de la morosidad. Con respecto a las cooperativas podemos decir que hemos destinado un 35% --quizás un poco más-- para su atención. Oportunamente se había hablado de la morosidad que se iba a producir una vez que las cuotas dejaran de tener colgamentos y no se realizaran los ajustes diferidos.

Aunque la morosidad de un banco forma parte del secreto bancario --no hay ningún banco que publique su morosidad-- voy a mostrar a los señores Senadores cuál es el nivel de ésta. Si se suspende por un momento la toma de la versión taquigráfica, mostraré cuál es el estado de la morosidad de la Institución, y cómo no ha ascendido y se ha mantenido a la baja. Volviendo al tema de las cooperativas de viviendas, quiero decir que al 28 de febrero de 1994 existían 6.447 viviendas en construcción en conjuntos habitacionales, discriminadas de la siguiente manera: 4.429 por el sistema público y 2.018 por el privado. De estas últimas, 881 unidades, o sea el 43,7%, corresponden a 17 programas de cooperativas de viviendas que prácticamente no tienen atraso. El 35% de las unidades en conjuntos habitacionales, iniciados durante la actual dirección del Banco, corresponden a cooperativas de viviendas.

Pediría que se suspendiera la toma de la versión taquigráfica por un momento.

(Se suspende la toma de la versión taquigráfica).

(Se reanuda la toma de la versión taquigráfica)

SEÑOR PRESIDENTE.- Quisiera saber qué sucede con esos deudores del Banco que quedaron no como rehenes pero, en cierta forma, desajustados dentro de la política de la Institución.

SEÑOR CERSOSIMO.- A todos ellos les otorgamos refinanciación. Si la Asamblea General aprueba el proyecto que tiene a consideración, vamos a tener, no la panacea universal, pero sí mayores posibilidades de refinanciación que las que existen actualmente.

SEÑOR PRESIDENTE.- De todos modos, me gustaría saber si el Banco cuenta hoy con instrumentos como, por ejemplo, la modificación de la tasa de interés en función de esa categorización de las familias o del tipo de vivienda.

SEÑOR CERSOSIMO.- Tendríamos que ver lo que eso significaría desde el punto de vista financiero, debiendo introducirnos una vez más en la cuestión de los subsidios y de las partidas complementarias de asistencia estatal, ya que el presupuesto financiero y todo lo que el Banco ha realizado en esa materia ha sido hecho en función de un interés del 7%, acordado con la autoridad monetaria. Indudablemente, no se podía mantener un interés del 2% cuando se estaban tomando depósitos al 7%, 8% o 9% en dólares.

SEÑOR PRESIDENTE.- Por nuestra parte, pensamos que, evidentemente, esas familias quedan en una situación injusta frente al contexto general de la problemática de la vivienda y de la situación socioeconómica de cada una de ellas. En todo caso, si el Banco no puede dar solución a esta cuestión, debería llevársela a la órbita del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente.

SEÑOR CERSOSIMO.- Indudablemente, las personas que se encuentran en esta situación tendrán que ver qué tipo de vivienda están ocupando, ya que si se tratara de una de Categoría II, el Ministerio las rechazaría. En realidad, el problema está radicado en el hecho de que es muy poca la gente que se encuentra en una situación de esa naturaleza. Todo esto se arregla por la vía de la refinanciación; realmente, no existe otra salida posible.

mao1

De otro modo, deberíamos comenzar a discutir sobre el problema de la Unidad Reajustable, sobre si está o no coyunturalmente por encima del Indice de Precios del Consumo; como es sabido, tradicionalmente ha estado por debajo de él, pero últimamente lo ha sobrepasado, lo que es lógico, si tenemos en cuenta el incremento que tuvieron los salarios. A este respecto, cabe señalar que hubo algunos proyectos que se presentaron ante Cámaras. Concretamente, uno de ellos fue elaborado por un señor Diputado, que más tarde decidió retirarlo, porque quizá se demostró que el Banco debería comenzar nuevamente a conceder subsidios y recibir asistencia estatal, porque no estaría en condiciones de absorver esos desniveles. En tal caso, se harían necesarias una vez más las partidas de referencia, ya que el Banco tiene sus cuentas, presupuesto financiero y todo su sistema de retroalimentación para construir y financiar viviendas fijados de acuerdo con las características que he señalado.

En definitiva, se trata de situaciones excepcionales que se pueden solucionar por distintas vías y el Banco nunca ha sido renuente a ello.

Aquí es preciso recordar lo que establecía el artículo 15 de la Ley N° 13.728: "el nivel teórico de suficiencia", que sufrió luego algunass modificaciones, culminando en lo establecido por la Ley N° 16.237. Sin embargo, creemos que esto no es necesario, ya que el Banco nunca se negó, siendo ello posible, a conceder refinanciaciones. Logicamente, las familias que vieron aumentados sus ingresos no dice nada; el problema surge cuando las entradas disminuyen por distintas razones, por ejemplo, porque uno, dos o tres miembros de la familia se van, porque artificialmente inflaron sus ingresos o porque realmente éstos disminuyeron. En este sentido, decimos que también, en tales casos, habría que revisar la posibilidad de pago de la contribución inmobiliaria, entre otros egresos. Si se quedan sin recursos, ¿por qué se decide que no hay que pagar las cuotas del Banco Hipotecario y no se hace lo mismo con la contribución inmobiliaria, el gas, el agua, el teléfono, la energía eléctrica?

Es decir, ¿los servicios de esa naturaleza no deberían también ser objeto del mismo tratamiento que se indica? Dado que el Banco apunta a una finalidad social, personalmente me gustaría que las cuotas no se abonaran, que las viviendas fueran gratuitas. Cabe citar algo que sucedió una vez en nuestro país y que tuvo cierta trascendencia. Concretamente, un legislador sostuvo reiteradamente que el agua que brindan los servicios estatales debería ser brindada gratuitamente. Cuando le designaron en el ente correspondiente, el primer aumento que se registró fue el de ese servicio. Me pregunto, entonces, por qué no se rebaja la tarifa del agua corriente y de otros servicios como los que he indicado, cuando disminuyen los ingresos del núcleo familiar. En todo caso, habría que cambiar todo: " 'Patria' para todos o para nadie", parafraseando lo que alguna vez se ha dicho.

SEÑOR PRESIDENTE.- La Mesa desea que su silencio no se interprete como una coincidencia con lo que se ha expresado.

Queremos agradecer especialmente la presencia del señor Presidente y el segundo Vicepresidente del Banco Hipotecario del Uruguay, así como también del grupo de asesores.

Como en tantas otras oportunidades, el señor Presidente del Banco Hipotecario nos ha dejado una voluminosa documentación, habiendo sido también muy generoso en cuanto al tiempo brindado a esta Comisión.

Se levanta la sesión.

(Así se hace, es la hora 15 y 49 minutos)